

Tribunale Milano Sezione III Esecuzioni Immobiliari

Procedure riunite:

RGE 2633/17 Creditore procedente Omissis c.f. Omissis

RGE 1543/18 Creditore procedente Omissis c.f. Omissis

Debitori eseguiti: Omissis

Data udienza ex art. 569 c. p. c.: 29.10.2019 ore 10.30

Giudice delle esecuzioni: dott.ssa Simonetta Scirpo

Beni pignorati in stabile in via Garofani 14 a Rozzano.

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza. Piani 6 -S1.



Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]. Piano S1



**RAPPORTI DI VALUTAZIONE DELL'ESPERTO:**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] Nel Catasto al foglio 15, particella 459, sub 123, piani 6-S1.

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6] Nel Catasto al foglio 15, particella 459, sub 150, piano S1.

Esperto Dott. Ing. Sebastiano Leo

Via Cadore n.51 20135 Milano

Codice fiscale LEOSST39C05C351M Partita I.V.A. 04705230961

Consulente tecnico del Tribunale di Milano n.7806

## INDICE SINTETICO

Beni in Rozzano (Milano)

Località

Via dei Garofani N.14, 20089 Rozzano

### **1. Dati Catastali**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Dati Catastali: foglio 15, particella 459, subalterno 123, piani 6-S1

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Dati Catastali: foglio 15, particella 459, subalterno 150, piano S1

### **2. Stato di possesso**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Possesso: libera

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Possesso: Libero

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### **4. Creditori Iscritti**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Creditori Iscritti:

RGE 2633/2017. Creditore precedente Omissis c.f. Omissis

RGE 1543/2018. Creditore precedente Omissis c.f. Omissis

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Creditori Iscritti:

RGE 2633/2017. Creditore precedente Omissis c.f. Omissis

RGE 1543/2018. Creditore precedente Omissis c.f. Omissis

### **5. Comproprietari**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Comproprietari: nessuno

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Comproprietari: nessuno

#### **6. Misure Penali**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Misure Penali: no

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Misure Penali: no

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: sì

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Continuità delle trascrizioni: sì

#### **8. Prezzi**

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Prezzo con Corpo A libero: 66.647,03 €

Prezzo con Corpo A occupato: 49.985,27 €

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

Prezzo con Corpo A libero: 8.668,33 €

Prezzo con Corpo A occupato: 6.501,25 €

## LOTTO 01. CORPO A ABITAZIONE [A/3] CON CANTINA DI PERTINENZA

### ALLEGATO COMPLESSIVO

L'Allegato Complessivo (in seguito anche A.C.) contiene, in unico file, la Nota per la consultazione (Allegato 00) e gli allegati veri e propri da 01 a 57.

### 1. LOTTO 01. IDENTIFICAZIONE, PROVENIENZA, CONFORMITÀ CATASTALE

Si riporta quanto segue.

#### 1.1 Identificazione Lotto 01 Corpo A Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

##### 1.1.1 Descrizione sintetica

Appartamento al sesto ed ultimo piano di stabile in via dei Garofani 14, Rozzano, composto da due locali, cucina abitabile, bagno, balcone e ripostiglio, con cantina di pertinenza.

Confini: come da atto di provenienza al seguente punto 1.2.

“ Confini, da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: pianerottolo e vano ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile comune su due lati, propcomuni sui restanti lati;
- della cantina: corridoio comune d'accesso, altre cantine sui restanti lati;“

##### 1.1.2 Soggetti, diritto, quota

Soggetto	Nascita	Data	Codice fiscale	Diritto	Quota
Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis
Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis
Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis
Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis	Omissis

##### 1.1.3 Dati Catasto Fabbricati.

Visura catastale storica al 31/01/2019, allegato 27 a pag. 71 di Allegato Complessivo.

· Intestati

Omissis, Omissis, Omissis, Omissis identificati come prima esposto.

· Dati Catastali

Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza

Comune Rozzano (Codice H 623) Provincia Milano, Sezione Urbana-, Foglio 15, Particella 459, Sub 123, Zona cens.-, Micro zona-, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale Totale 75 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte : 73 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 418,33, Indirizzo Via Garofani piano: N.14 piano: 6-S1.

#### 1.2 Provenienza

È stato acquisito l'atto notaio G. Orrù, nn.146193/16334, in data 03/03/2008, di cui allegato 08.

L'identificazione dell'immobile in esame si legge alla pag. 30 di Allegato Complessivo:

“ Il signor Omissis vende ai signori Omissis, che accettano **per un quarto ciascuno**, i seguenti immobili in Comune di Rozzano, Via dei Garofani n.14:

appartamento al sesto piano, composto da due locali, cucina, servizio, balcone e piccolo ripostiglio, con annessi cantina e box al piano seminterrato.

Confini, da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: pianerottolo e vano ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile comune su

due lati, propcomuni sui restanti lati;

- della cantina: corridoio comune d'accesso, altre cantine sui restanti lati;
- del box: altro box, area di manovra, enti comuni sui restanti lati,

Dette porzioni immobiliari sono censite al NCEU come segue:

- f.15, mapp.459, sub 123, p. 6-S1, cat. A3, cl.3,v.4,5, RC Euro 418,33 (appartamento e cantina)
- f.15, mapp.459, sub 150, p. S1, cat.C6, cl.4, mq.14, RC Euro 47,72 (box).

È inoltre compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni dello stabile.”

Nello stesso atto alla pag.32 di Allegato Complessivo si legge:

“Regime Patrimoniale

Ai sensi dell'art.2659 c.c. le parti dichiarano che:

- il signor Omissis è coniugato in regime di comunione legale dei beni, fatta avvertenza che gli immobili sono personali, in quanto ereditati;
- i signori Omissis e Omissis non sono coniugati;
- i signori Omissis e Omissis sono coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.”

### **1.3 Verifica dati catastali in atti Abitazione [A/3] Corpo A Lotto 01**

Nell'incarico alla pagina 2 lettere B,b si legge:

“la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari”

In merito ai dati catastali indicati in

- Atto di provenienza allegato 08, alla pag. 30 di Allegato Complessivo.
- Ipoteca volontaria iscritta al Servizio P.I. di Milano 2 ai nn.37059/8789 in data 19/03/2008, allegato 09, alle pagg.35/36 di Allegato Complessivo,
- Pignoramento depositato in C.A. Tribunale in data 24/10/2017 in atti,
- Pignoramento Omissis trascritto al Servizio P.I. di Milano 2 ai nn. 146923/94622 il 05/12/2017, allegato 13, alle pag.45/46 di Allegato Complessivo,
- Relazione notarile in data 05/01/2018 in atti,
- Pignoramento Omissis trascritto al Servizio P.I. di Milano 2 ai nn. 100515/66141 il 25/07/2018, allegato 17, alle pagg.56/57 di Allegato Complessivo,

non si segnalano discrepanze con i dati catastali dell'Abitazione indicati al punto 1.1.

### **1.4 Conformità catastale Abitazione [A/3]. Corpo A. Lotto 01 con cantina di pertinenza**

Confronto tra

- planimetria catastale in data 28/05/1976, allegato 05, a pag.14 di Allegato Complessivo e
- planimetria rilievo in data 29/01/2019, allegato 55, a pag.69 di Allegato Complessivo.

Non presenti differenze.

Si dichiara la conformità catastale Abitazione [A/3]. Corpo A. Lotto 01 con cantina di pertinenza.

## **2. LOTTO 01. ZONA**

Si riporta quanto segue.

### **2.1 Rozzano**

Comune di 42.437 abitanti, sulla direttrice che collega Milano a Pavia.

### **2.2 Zona di via Garofani 14 a Rozzano**

L'edificio di via Garofani 14, dove si trova l'appartamento in esame, si trova in "zona geograficamente centrale di Rozzano".

In diverse vie di detta "zona geograficamente centrale di Rozzano", tra le quali via Garofani, presenti case popolari.

Ciò si rileva nell'elaborato grafico Aler di cui allegato 37 a pag.97 di Allegato Complessivo.

Nella "zona geograficamente centrale di Rozzano" si trova Piazza Giovanni Foglia, dove ha sede, al numero 1, il Comune di Rozzano.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del 2012/3, prevede la destinazione principale della piazza a servizi di interesse pubblico e nuovo polo culturale, dove poter ospitare una sala cinema e teatro e la nuova sede della scuola civica di musica, attualmente ubicata presso la Casa delle Associazioni di via Garofani.

Fine ultimo del PGT è rendere l'area della piazza realmente attrattiva, base di un vero e proprio centro di cui Rozzano ad oggi è sprovvisto.

L'area adiacente alla piazza sarà riservata al mercato del sabato e al parco giochi.

### 2.3 Frazioni limitrofe alla "zona geograficamente centrale di Rozzano"

Cassino Scanasio, Quinto de' Stampi, Ponte Sesto, Rozzano vecchia..

Dette frazioni al presente considerate altri centri di Rozzano.

### 2.4 Insediamento significativo

Humanitas in via A.Manzoni 56.Ospedale policlinico ad alta specializzazione, centro di ricerca clinica e scientifica e sede di insegnamento dell'Università Humanitas.

### 2.5 Collegamenti principali con Milano

#### 2.5.1 Strada provinciale ex strada statale 35

Da piazza Duomo 1, Milano a piazza G.Foglia 1 Rozzano, in auto circa 10,5 km.

#### 2.5.2 Tram 15

Il tram 15

- collega Rozzano con Milano tramite Via dei Missaglia (Milano) e via Curiel (Rozzano);
- ha 32 fermate;
- viaggia tra Via Guido Rossa (Rozzano) dove si trova il capolinea e Duomo Milano;
- dispone a Rozzano, delle fermate centrali di via don Angelo Lonni in corrispondenza all'edificio di via Ulivi 14 e di viale Liguria in corrispondenza di via delle Mimose e del supermercato PAM.

#### 2.5.3 Tangenziale ovest

Tramite la tangenziale ovest è possibile raggiungere agevolmente Milano.

### 2.6 Parcheggi in zona

Disponibili in tutta Via Garofani e nel vicino viale Lazio parcheggi delimitati da strisce bianche, cioè non a pagamento.

Tali parcheggi però sono quasi sempre occupati nella zona vicina al viale Lombardia.

Nella zona del civico 14 possono facilmente essere occupati in corrispondenza degli orari di ingresso/uscita alla scuola ivi presente.

### 2.7 Servizi utili per gli immobili ubicati in Via Garofani 14

Da via dei Garofani 14 a

- Scuola primaria in via dei Garofani a piedi a 50 metri.
- Casa Associazioni ( p.e. scuola civica di musica) in Via dei Garofani 21, a piedi a 66 metri.

- Farmacia comunale in via Garofani angolo via dei Glicini, a piedi a 170 metri.
- Il Gigante Viale Lazio 4 a piedi a 250 metri.
- Intesa Sanpaolo viale Lombardia 2 a piedi a 350 metri.
- Incrocio viale Lombardia/Via Roma, a piedi a 550 metri.
- Fermata tram 15 di Viale Angelo Lonni, a piedi a 600 metri.
- Viale Lazio/Via Ecologia 2, Comando Carabinieri, a piedi a 600 metri.
- Poste Italiane Via Torino, tramite via Gramsci e via Trento, a piedi a 700 metri.
- Unicredit Viale Lombardia 107, tramite via Gramsci e via Trento, a piedi a 750 metri.
- Monte Paschi di Siena Viale Lombardia 38, a piedi a 750 metri
- PAM Viale Liguria 15, tramite vie Garofani, Mandorli e Palme, a piedi a 800 metri.
- Comune di Rozzano, a piedi a 850 metri.
- Via Castello Visconteo 10, tramite Via Gramsci, a piedi a 1,0 km.
- Strada Provinciale dei Giovi n.6, tramite Via Gramsci a piedi a 1,3 km.

### 3. LOTTO 01. STATO DI POSSESSO

Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3] al piano 6 e cantina di pertinenza al piano S1  
Stato di possesso dei citati immobili: liberi.

Infatti:

- 3.1 i citati immobili erano liberi da persone nei sopraluoghi in date 14/06 e 18/06 del 2019;
- 3.2 il pignoramento Omissis avvenne in data 05/12/2017. Allegato 13;
- 3.3 il pignoramento Omissis avvenne in data 25/07/2018. Allegato 17;
- 3.4 non é stato prodotto contratto di locazione anteriore alle citate date di pignoramento;
- 3.5 comunicata, in data 06/02/2019, da Agenzia delle Entrate, inesistenza di contratto di locazione abitazione e box registrato dai debitori eseguiti. Allegato 29 a pag.77 di Allegato Complessivo.

### 4. LOTTO 01. VINCOLI E ONERI GIURIDICI. ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

Nei vincoli, oneri giuridici, iscrizione (ipoteca), trascrizioni (n.2 pignoramenti), misure penali sono presenti :

Abitazione, Corpo A del Lotto 01

e

Box, Corpo A del Lotto 02.

Ciò premesso si riporta quanto segue.

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli trascritti: non presenti.
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non presenti.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non presenti (vedere anche punto 8.3 cap.8 Dati urbanistici).

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Ipoteca volontaria iscritta al Servizio P.I. Milano 2 ai nn. 37059/8789 il 19/03/2008  
Allegato 09 da pag. 35 a pag. 37 di Allegato complessivo.

Si riportano i seguenti dati.

· Sezione A – Generalità

*Derivante da* 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario

*Capitale* € 185.000,00

*Interessi* € 185.000,00

*Totale* € 370.000,00

*Durata* 30 anni

· Sezione B – Immobili

*Unità negoziale n.1*

*Immobile n.1*

*Comune H623 - Rozzano (MI)*

*Catasto Fabbricati*

*Foglio 15 Particella 459 Subalterno 123 Natura A3 Consistenza 4,5 vani Piano 6-S1*

*Immobile n.2*

*Comune H623 - Rozzano (MI)*

*Catasto Fabbricati*

*Foglio 15 Particella 459 Subalterno 150 Natura C6 Consistenza 14 mq Piano S1*

*. Sezione C – Soggetti*

*A favore*

*Ragione sociale Omissis, con sede in Omissis.Codice fiscale Omissis*

*Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/1*

*Contro*

*- Omissis già identificati al punto 1.1.2 del cap.1, Lotto 01*

*ciascuno relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/4*

**4.2.2 Pignoramento trascritto al Servizio P.I. di Milano 2 ai nn. 146923/94622 il 05/12/2017**

*Allegato 13 da pag. 45 a pag.47 di Allegato complessivo.*

*. Sezione A – Generalità*

*Descrizione Atto Giudiziario*

*Data 07/11/2017 Numero di repertorio 42784*

*Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale 80188650156 Sede Milano*

*Descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili*

*. Sezione B – Immobili*

*Idem come al punto 4.2.1*

*. Sezione C – Soggetti*

*A favore*

*Idem come al punto 4.2.1*

*Contro*

*Idem come al punto 4.2.1*

*. Sezione D – Ulteriori informazioni*

*Il presente pignoramento viene trascritto sino alla concorrenza della somma di euro 185.637,91, oltre interessi e spese.*

**4.2.3 Pignoramento trascritto al Servizio P.I. di Milano 2 ai nn. 100515/66141 il 25/07/2018**

*Allegato 17 da pag. 56 a pag. 58 di Allegato complessivo.*

*. Sezione A – Generalità*

*Descrizione Atto Giudiziario*

*Data 13/07/2018 Numero di repertorio 24509*

*Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale 80188650156 Sede Milano*

*Descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili*

*. Sezione B – Immobili*

*Idem come al punto 4.2.1*



Sezione C – Soggetti

A favore

Ragione sociale Omissis Sede Omissis c.f. Omissis

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/1

Contro

Idem come al punto 4.2.1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Il presente pignoramento viene trascritto sino alla concorrenza della somma di euro 17.955,26, oltre spese e interessi.

**4.3 Misure penali**

Non presenti.

**Ispezioni ipotecarie in data 27/06/2019**

Allegato 56, da pag.167 a pag.170 di Allegato Complessivo.

Ispezioni eseguite per Abitazione [A/3] Corpo A Lotto 01 e per Box [C/6] Corpo A Lotto 02.

Formalità pregiudizievoli aggiuntive non presenti.

**5. LOTTO 01. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Si riporta quanto segue.

**5.1 Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3]. Millesimi di proprietà**

Nel Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria 2018, allegato 39 a pag.112 di Allegato Complessivo, sono indicati i seguenti millesimi:

Gestione Ordinaria	Spese Generali Millesimi	Spese ascensore Millesimi	Stabile Millesimi
2018	43,3700	73,4760	34,4380

**5.2 Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3]. Spesa Gestione Ordinaria media tra 2017 e 2018**

Da "L'Amministrazione...21/3/2019) Intera frase di 2 righe Omissis.

Il Riparto consuntivo 2017 completo da considerare è quello indicato nell'allegato 32, a pag.87, punto 2 di Allegato Complessivo.

Gestione Ordinaria	Spese Generali	Spese ascensore	Fondo Cassa	Stabile	Totale	Numero Allegato	pag. Allegato Complessivo
2017	772,04 €	165,33 €	216,85 €	389,39 €	1.543,61 €	14 e 32	48 e 87
2018	827,81 €	128,37 €		302,62 €	1.258,80 €	39	112
2017+2018					2.802,41 €		

Spesa Gestione Ordinaria media tra 2017 e 2018: 2.802,41 € / 2

1.401,21 €

**5.3 Lotto 01. Corpo A. Abitazione [A/3]. Spese 2017 e 2018 non pagate**

Gestione Ordinaria 2017 + Gestione Ordinaria 2018 . Spese non pagate	2.802,41 €
Opera extra quadro manovra ascensore	
Allegato 31, a pag.86 di Allegato Complessivo	<u>986,07 €</u>
Spese 2017 e 2018 non pagate	3.788,48 €

#### AVVERTENZA

Le informazioni ai punti 5.2 e 5.3 si riferiscono come scritto agli esercizi degli anni 2017 e 2018. Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione Condominiali le necessarie informazioni al fine di conoscere gli importi a carico dell'abitazione al Corpo A del Lotto 01 aggiornati agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione nonché ulteriori eventuali spese per lavori di manutenzione straordinaria a carico dei debitori eseguiti.

#### 5.4 Incarico I), d) a pag.5 della nomina

“esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ...,regolamenti condominiali trascritti);” : non presenti.

#### 5.5 Lavori al verbale assemblea straordinaria del 15/09/2017

Per i lavori relativi a lampione, buche, impianto satellitare, giardiniere, assicurazione e pulizie riferimento a quanto indicato al punto 2 Varie ed eventuali del verbale in data 15/09/2017.

Allegato 11 a pag. 40 di Allegato complessivo.

#### 5.6 Eternit nella copertura dell'edificio di via Garofani 14, Rozzano

È stato rilevato guardando dalla finestra del locale ascensore al settimo piano.

Allegato 54 foto 16 alla pagina 153 di Allegato Complessivo.

Presumibile eternit presente anche nelle restanti coperture edificio non visibili dalla detta finestra.

In merito l'Esperto ha evidenziato allo Omissis, attuale amministratore del Condominio, la necessità di acquisire da ditta specializzata relazione sul grado di degrado di tutte le coperture in eternit al fine di procedere alla loro rimozione se occorrente. Allegato 52 alla pagina 142 di Allegato complessivo.

#### 5.7 Impianti riscaldamento nello stabile via Garofani 14

I 27 appartamenti dello stabile sono tutti dotati di riscaldamento autonomo.

Amministrazione Omissis in data 19/02/2019, allegato 32, a pag.88, p. 10, Allegato Complessivo.

#### 5.8 Certificazione energetica stabile via Garofani 14

Non presente.

In merito però nell'atto di provenienza si legge:

“La parte venditrice, in relazione al D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192, D.G.R. Lombardia n.5773/2007, dichiara che non sussiste l'obbligo di allegare al presente atto l'attestato di certificazione energetica...”

Si rimanda per brevità all'allegato 08, alla pag.32 di Allegato Complessivo, dove si può leggere il testo completo.

### 6. LOTTO 01. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Incarico,pag.3,B),f.: “la continuità delle trascrizioni nel ventennio,...”: presente.

In merito si copia quanto nella Relazione notaio Omissis in data 05/01/2018,in atti:

“A tutto il giorno 05/12/2017, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di piena proprietà per 1/4 ciascuno ed insieme per l'intero, dei sig.ri Omissis, sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) per atto di compravendita del 03/03/2008, ricevuto dal dott. Orru Giancarlo, notaio in Rozzano

(MI), in data 03/03/2008, n. 146193/16334 di repertorio da Omissis, nato a Omissis l' Omissis , c.f. Omissis, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 19/03/2008 ai nn.37058/20134;

b) Il signor Omissis, sopra generalizzato, divenne proprietario per 1/4 di piena proprietà in forza di successione di Omissis, nato a Omissis il Omissis, c.f. Omissis e deceduto in data Omissis, successione registrata a Milano il 19/01/2001 al n.9985/90, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 02/05/2001 ai numeri 42644/28123; per 3/4 di piena proprietà per accettazione tacita di eredità in morte di Omissis, nata a Omissis, il Omissis, c.f. Omissis, deceduta in data Omissis, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 19/03/2008 ai numeri 37057/20133, successione in morte di Omissis, sopra generalizzata, registrata a Milano il 22/02/2008 al n.455/2008/8, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 21/10/2009 ai numeri 140417/88869;

c) la signora Omissis, sopra generalizzata, divenne proprietaria per 1/4 di piena proprietà in forza di successione in morte di Omissis, sopra citata;

d) i signori Omissis e Omissis, divennero proprietari per 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita del 15/09/1978, autenticato dal Dott. Mancosu Francesco, Notaio in Milano, n.195488 di repertorio, da Omissis, nato a Omissis il 16/08/1914 e Omissis, nata Omissis il Omissis, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 29/09/1978 ai numeri 43455/37040.”

## **7. LOTTO 01. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E CONFORMITÀ EDILIZIA**

Si riporta quanto segue.

### **7.1 Autorizzazioni edilizie**

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.2060, prot.n.11912 in data 20 mag.1974.
- Variante 2060/74 prot.004768 in data 3 MAR 76.
- Autorizzazione di abitabilità di casa in data 2.7.1976.

Pratica N. 2060/74.Allegato 04 da pag.6 a pag. 13 di Allegato Complessivo

### **7.2 Conformità edilizia Abitazione [A/3]. Corpo A. Lotto 01 con cantina di pertinenza**

Confronto tra

planimetria edilizia del 1976, allegato 03, a pag. 5 di Allegato Complessivo

e

planimetria da rilievi in data 29/01/2019 allegato 25 a pag.69 di Allegato Complessivo.

Non presenti differenze.

Si dichiara la conformità edilizia Abitazione [A/3]. Corpo A. Lotto 01 con cantina di pertinenza.

## **8. LOTTO 01. DATI URBANISTICI E CONFORMITÀ URBANISTICA**

Si riporta quanto segue.

### **8.1 Piano di governo del territorio (PGT)**

Delibera di approvazione n.26 del 10.12.2012 e pubblicazione sul BURL n.11 del 13.03.2013.

### **8.2 Piano delle regole del PGT**

L'edificio di Via Garofani 14 a Rozzano, si trova in zona del citato PGT, Piano delle regole, governata dai seguenti articoli:

“art 25 Tessuto a impianto unitario

25.1 Nel Tessuto a impianto unitario è consentito il mantenimento delle funzioni, delle attività, della SUL e del Re esistenti.

25.2 Nel Tessuto a impianto unitario sono consentiti esclusivamente interventi di MO e MS.”

### 8.3 Altri dati urbanistici della zona

Nel Cdu (certificato di destinazione urbanistica) di cui allegato 50 a pag. 137 di Allegato Complessivo, si legge:

“inoltre si certifica che:

- l'immobile si trova in zona non soggetta al rispetto delle fasce di salvaguardia e inedificabilità, zona di protezione, zona di tutela ambientale;
- non sono presenti vincoli di protezione dello stato ex D. Lgs 42,2004;
- non sono presenti vincoli storico-artistico.”

### 8.4 Conformità urbanistica Lotto 01

Si dichiara la conformità urbanistica Abitazione [A/3]. Corpo A. Lotto 01 con cantina di pertinenza.

## 9. LOTTO 01. COMPLESSO EDILIZIO DI VIA DEI GAROFANI 14 ROZZANO

Si riporta quanto segue.

### 9.1 Complesso edilizio

Comprende:

- accesso da via Garofani 14, pedonale e carrabile;
- viale di accesso pedonale e carrabile da via Garofani;
- area cortilizia lato via Garofani;
- due aree a verde lato via Garofani;
- accesso pedonale in cortile lato via dei Pini, più vicino al centro di Rozzano rispetto a quello di via Garofani 14.

Allegato 54, foto 2),3) a pag. 146 e 147, foto 7),8) e 9) a pag. 149 e 150 di Allegato Complessivo.

- edificio.

### 9.2 Edificio

Costituito da:

- piano seminterrato dove sono 27 cantine e 39 boxes. Allegato 01 da pag.2 a pag.3 di A.C.;
- piano rialzato dove si trovano 3 appartamenti;
- piani 1,2,3,4,5 e 6 ciascuno con 4 appartamenti. Allegati 02 e 03 a pagine 4 e 5 di A.C.;
- copertura al piano 7, in eternit, come segnalata al cap.5.
- piano 7 dove si trova il locale comando ascensore .

Allegato 54, foto da 8) a 16) da pag. 149 a pag. 153 di Allegato Complessivo

### 9.3 Impianto elettrico parti comuni

Non presente Dichiarazione conformità ai sensi L. 46/90 – DM 37/08.

Comunicazione Condominio in Allegato 32, al punto 5, pag.88 di Allegato Complessivo.

In merito però, il Condominio ha prodotto Verbale di verifica della ditta ICT Genesis srl in data 18/09/2017, relativo all'intervento in data 12/09/2017, dove si legge:

“Vi informiamo che la verifica periodica biennale effettuata come da Vostro incarico e secondo quanto previsto dal D.P.R. 462/01 ha avuto esito positivo.”

Allegato 12, da pag. 41 a pag. 44 di Allegato Complessivo.

In allegato 38, Condominio Gestione Ordinaria 2018, a pag. 103 di Allegato Complessivo, si legge:

“Verifica periodica impianto messa a terra 521,49 “.

### 9.4 Impianto antincendio nel piano seminterrato

Nel corsello dei boxes presenti n.6 estintori a polvere e n.3 estintori ad acqua con manichetta e

idranti in cassetta.

Allegato 54, foto 4),5) e 6 a pagine 147 e 148 di Allegato Complessivo.

In merito alla manutenzione il Condominio ha prodotto la fattura della ditta La Prevenzione Italia srl n.923 in data in data 01/07/2018, riportante la dicitura “Canone annuale”.

Allegato 15, a pag. 54 di Allegato Complessivo.

In allegato 38, Condominio Gestione Ordinaria 2018 a pag. 103 di Allegato Complessivo, si legge: “Spese manutenzione estintori 325,74”

### **9.5 Impianto ascensore**

In merito alla manutenzione, il Condominio ha prodotto la fattura della ditta CRC srl Ascensori e Montacarichi F 1/04897 in data 02/07/2018. Periodo di riferimento: dal 01/07/18 al 31/12/18 con Gestione tessera GSM per telesoccorso.

Allegato 16, a pag.55 di Allegato Complessivo.

In allegato 38, Condominio Rendiconto consuntivo a pag. 104 di Allegato Complessivo, si legge: “Canone manutenzione ascensore periodo 01/07/18 - 31/12/18 14 CRC SRL 396,00”.

## **10. LOTTO 01. CORPO A ABITAZIONE [A/3]. DESCRIZIONI**

Si riporta quanto segue.

### **10.1 Superficie calpestabile**

Planimetria dei rilievi in data 29/01/2019,allegato 25, a pag.69 di Allegato Complessivo.

Le superfici calpestabili sono:

1. Ingresso	7,37 mq
2. disimpegno	3,33 mq
3. Ripostiglio	0,81 mq
4. Cucina con porta finestra sul balcone a sud/est	11,13 mq
5. Camera/soggiorno con porta finestra sul balcone a sud/est	17,02 mq
6. Camera con finestra a sud/est	16,00 mq
7. Bagno con finestra a sud/ovest	<u>6,04</u> mq
Superficie calpestabile appartamento	61,70 mq
8. Balcone a sud/est	<u>6,64</u> mq
Superficie calpestabile appartamento + balcone	68,34 mq
9. Cantina	<u>2,62</u> mq
Superficie calpestabile appartamento + balcone + cantina	70,96 mq

### **10.2 Superficie commerciale**

Allegato 25, a pag.69 di Allegato Complessivo.

Superficie commerciale appartamento + balcone + cantina 74,50 mq

### **10.3 Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti**

Allegato 54, foto da 17 a 30 da pag. 154 a pag. 160 di Allegato Complessivo.

10.3.1 Cucina con porta-finestra a SE sul balcone

Pavimento con piastrelle ceramica 15,5 x 15,5 cm.

Rivestimenti delle 3 pareti del mobile cucina e lavello, con piastrelle ceramica 15,5x15,5 cm.

Calorifero in ghisa a 4 colonnine, 9 elementi, altezza 84 cm. Valvole semplici.

Lavello a un bacino.

Manca collegamento cappa fumi allo scarico.

10.3.2 Camera 1 con porta-finestra a SE sul balcone

Pavimento con lastre cm.40x40 di cemento con spezzoni marmo. Tonalità rosa.  
Calorifero in ghisa a 4 colonnine, 19 elementi, altezza 54 cm. Valvole semplici.

#### 10.3.3 Camera 2 con finestra a SE

Pavimento come camera 1 con porta-finestra.

Calorifero in ghisa a 4 colonnine, 11 elementi, altezza 84 cm. Valvole semplici.

Presenti esiti umidità nella linea intersezione tra muri e solaio.

#### 10.3.4 Bagno con finestra a SO

Pavimento con piastrelle ceramica 10,0 x 20,0 cm.

Rivestimento su tutte le pareti cm piastrelle 14,5x14,5 cm, fino ad altezza 200 cm.

Calorifero in ghisa a 4 colonnine, 13 elementi, altezza 54 cm. Valvole semplici.

Sfogliature intonaco in tutto il soffitto, esiti di umidità.

#### 10.3.5 Ingresso

Pavimento come quello delle camere.

Calorifero in ghisa a 4 colonnine, 4 elementi, altezza 84 cm. Valvole semplici.

#### 10.3.6 Ripostiglio

#### 10.3.7 Disimpegno

Pavimento come quello delle camere.

#### 10.3.8 Infissi: porte finestre e finestre

Infissi con telaio in legno e vetri semplici.

#### 10.3.9 Impianto gas

#### 10.3.10 Impianto elettrico

#### 10.3.11 Impianto autonomo con caldaia per riscaldamento e acqua sanitaria

#### 10.3.12 Impianto idrico – sanitario

Da verificare lo stato e la conformità alle norme vigenti di detti impianti.

### **11. LOTTO 01. CORPO A. CANTINA PERTINENZA ABITAZIONE [A/3].**

Allegato 54, foto da 31 a 34, da pag. 161 a pag 162 di Allegato Complessivo.

#### **11.1 Ubicazione**

La cantina, ubicata nel piano seminterrato, é raggiungibile dall'esterno tramite la scala che parte dal cortile. Riferimento alla planimetria catastale allegato 05 a pag.14 di Allegato Complessivo.

#### **11.2 Superfici e altezza**

Planimetria allegato 25, a pag.69 di Allegato complessivo

Superficie calpestabile: 2,62 mq

Superficie commerciale:  $2,62 \text{ mq} \times 0,20 = 0,52 \text{ mq}$

Altezza interna: 2,25 m

#### **11.3 Altri dati**

Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto grezzi.

Porta in lamiera.

Areazione e illuminazione tramite aperture sopra la porta.

Impianto elettrico luce presente.

### **12. LOTTO 01. CORPO A ABITAZIONE [A/3]. DATI PER VALUTAZIONE**

Si riporta quanto segue.

#### **12.1 Ubicazione appartamento**

L'appartamento in esame si trova in edificio sito in via Garofani 14 e quindi in zona finale

(prossima a Viale Lazio) della “zona geograficamente centrale di Rozzano”.

Riferimento al capitolo 2 Zona.

## **12.2 Contesto edificio di via dei Garofani 14**

In via Garofani e in vie adiacenti presenti, in misura consistente, case popolari.

## **12.3 Impianto riscaldamento**

Riscaldamento ed acqua calda autonomi

## **12.4 Piano**

L'appartamento si trova al piano sesto.

## **12.5 Stato attuale Abitazione [A/3], del corpo A del Lotto 01.**

Presenti opere sicuramente da effettuare come:

- eliminazione umidità nella linea intersezione tra muri e solaio di camera con finestra e bagno;
- ripristino del soffitto bagno attualmente con sfogliature di tinteggiatura;
- sostituzioni di infissi attualmente con vetri singoli;
- ripristino funzionamento impianti gas, riscaldamento, acqua calda sanitaria, elettrico;
- opere di manutenzione in passato non eseguite.

Inoltre da considerare opere da effettuare previa verifica dello stato:

- sostituzioni tubazioni sottotraccia degli impianti se rilevate usurate/obsolete/non conformi.

La costruzione dell'edificio risale al 1974/1976 (cfr. capitolo 7).

Non conoscendo se siano stati effettuati interventi in passato, tali sostituzioni sono quindi possibili;

- conseguenti opere di ristrutturazione.

## **12.6 Fonti di informazione**

12.6.1 Agenzia Entrate. OMI- Osservatorio Mercato Immobiliare

Anno 2018. Semestre 2

Centrale/Lombardia, Liguria, Cooperazione.

Abitazioni di tipo economico Normale

Min 1450 €/mq – Max 1600 €/mq

Allegato 18 a pag. 59 di Allegato Complessivo.

12.6.2 Agenzia Entrate. OMI- Osservatorio Mercato Immobiliare

Anno 2018. Semestre 2

Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Pontese, Torriggio

Abitazioni di tipo economico Normale

Min 1400 €/mq – Max 1550 €/mq

Allegato 19 a pag. 60 di Allegato Complessivo.

12.6.3 Borsino immobiliare

Allegato 21 a pag. 62 di Allegato Complessivo.

Elenco Zone Centrali

- Tangenziale Ovest, Milano, Cooperazione, Strada Alzaia Pavese, c.na Fornace, Quinto Stampi, Valleambrosia

€/mq 1656

12.6.4 Borsino immobiliare.

Allegato 21 a pag. 62 di Allegato Complessivo.

Elenco Zone Semicentrali

- C.na Nuova, Naviglio Pavese, C.na Alberto, Autostrada Dei Fiori
- Fiume Lambro, Quartieri Romagnoli, Torriggio, Cooperazione
- San Bernardo, Naviglio, Tangenziale
- Tangenziale, Roggia, Curiel, Cimitero

€/mq 1528

€/mq 1543

€/mq 1528

€/mq 1528

12.6.5 F.I.M.A.A.Milano, Monza & Brianza.

Anno 2018. Semestre 2

Allegato 33 a pag.90 di Allegato Complessivo.

Centro. Appartamenti vecchi (impianti obsoleti)

o da ristrutturare

Min 1500 €/mq – Max 1600 €/mq

12.6.6 F.I.M.A.A Milano, Monza & Brianza.

Anno 2018. Semestre 2

Periferia. Appartamenti vecchi (impianti obsoleti)

o da ristrutturare

Min 1350 €/mq – Max 1450 €/mq

Allegato 33 a pag. 90 di Allegato Complessivo.

12.6.7 Borsino Immobiliare Rozzano (MI).

Nell'Allegato 22, a pag. 63 di Allegato Complessivo, si legge:

Abitazioni di tipo economico. Da ristrutturare.

2<sup>a</sup> Fascia. (Ubicaz.minor pregio): 1.180 €/mq

12.6.8 Agenzia immobiliare Omissis

12.6.9 Agenzia immobiliare Omissis

12.6.10 Agenzia immobiliare Omissis

12.6.11 Agenzia immobiliare Omissis.

### 12.7 **Quotazioni attribuibili all'appartamento in esame**

Come prima scritto in via Garofani e in vie adiacenti, sono presenti case popolari.

Le quotazioni

- OMI zona centrale e zona periferica

e

- Borsino immobiliare elenchi zone centrali e semicentrali,  
sono riferite a zone senza la presenza di case popolari.

Pertanto, come le citate Agenzie hanno indicato, le quotazioni attribuibili all'appartamento di via Garofani 14, in considerazione di tale situazione, sono inferiori alle dette quotazioni OMI e Borsino immobiliare.

### 12.8 **Valore di mercato**

Definizione del valore di mercato secondo EVS (European Standards Assessment) redatto da TegoVa (The European Group of Valuator's Associations):

“Il valore di mercato è il (miglior) prezzo stimato per il quale la vendita di un bene immobiliare potrà ragionevolmente ritenersi conclusa alla data della valutazione, tra una parte venditrice che abbia la reale intenzione di venderlo ed una parte acquirente che abbia la reale intenzione di acquistarlo, presupponendo che ci sia stato un ragionevole periodo di tempo per effettuare una adeguata commercializzazione e che le parti abbiano agito correttamente informate, in modo indipendente, prudente e senza essere state costrette.”

### 12.9 **Criterio di stima**

Il probabile valore di mercato dell'abitazione del Lotto 01 viene individuato tramite il criterio di stima con procedimento sintetico. L'immobile viene comparato ad altri immobili, con caratteristiche simili, di cui sono noti i recenti prezzi di mercato.

Valutazione con “Stima sintetica comparativa (semplificata)”.

## 13. **LOTTO 01. CORPO A ABITAZIONE [A/3].VALUTAZIONI**



In base a quanto nei capitoli precedenti, si espongono le stime e i dati di seguito indicati.

### 13.1 Valutazione Abitazione [A/3] ed accessori in stato di fatto in cui si trovano

Lotto	Tipologia	Superfici lorde mq	Coefficiente	Superfici equivalenti mq	Importo unitario €/mq	Importi
Lotto 01 Corpo A	Abitazione[A/3]	72,28	1	72,28	1.015,00	73.364,20 €
Lotto 01 Corpo A	Balcone	6,64	0,25	1,66	1.015,00	1.684,90 €
Lotto 01 Corpo A	Cantina	2,62	0,2	0,56	1.015,00	572,46 €
Lotto 01 Corpo A	Abitazione [A/3] ed accessori in stato di fatto in cui si trovano					75.621,56 €

### 13.2 Riepilogo valori

Lotto 01 Corpo A	Valore Abitazione [A/3]	73.364,20 €
Lotto 01 Corpo A	Valore Accessori	2.257,36 €
Lotto 01 Corpo A	Valore complessivo intero	75.621,56 €
Lotto 01 Corpo A	Valore complessivo diritto e quota	75.621,56 €

### 13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 01 Corpo A	Riduzione del valore del 5 %,dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disposizione del G.E.	-3.781,08 €
Lotto 01 Corpo A	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-3.433,53 €
Lotto 01 Corpo A	Spesa regolarizzazione catastale, edilizia, urbanistica	0,00 €
Lotto 01 Corpo A	Costo di cancellazione delle tre formalità presenti Indicato il costo in caso di cancellazione effettuata dall'Esperto	-1.759,92 €
Lotto 01 Corpo A	Abitazione [A/3] ed accessori in stato di fatto in cui si trovano al netto adeguamenti e correzioni della stima	66.647,03 €

### 13.4 Prezzi base d'asta del lotto

Lotto 01 Corpo A	Prezzo di vendita Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza nello stato di "libero"	66.647,03 €
Lotto 01 Corpo A	Prezzo di vendita Abitazione [A/3] con cantina di pertinenza nello stato di "occupato"	49.985,27 €

## LOTTO 02. CORPO A. BOX [C/6]

### ALLEGATO COMPLESSIVO

L'Allegato Complessivo è quello del Lotto 01.

### 1. LOTTO 02. PROVENIENZA, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Si riporta quanto segue.

#### 1.1 Identificazione Lotto 02. Corpo A. Box [C/6]

##### 1.1.1 Descrizione sintetica

Locale autorimessa ubicato al piano seminterrato dello stabile di via Garofani 14, Rozzano, avente superficie calpestabile 16,20 mq, superficie commerciale 18,50 mq, altezza interna 2,36 m.

##### Confini

Come da atto di provenienza, allegato 08, a pag.30 di Allegato Complessivo:

“Confini, da Nord in senso orario:”

“- del box: altro box, area di manovra, enti comuni sui restanti lati.”

##### 1.1.2 Soggetti, diritto, quota

Come punto 1.1.2 del Lotto 01..

##### 1.1.3 Dati Catasto Fabbricati

Visura catastale storica al 31/01/2019, allegato 28 a pag. 74 di Allegato Complessivo.

##### · Intestati

Come punto 1.1.3 del Lotto 01.

##### · Dati Catastali Box [C/6]

Comune Rozzano (Codice H 623) Provincia Milano, Sezione Urbana-, Foglio 15, Particella 459, Sub 150, Zona cens.-, Micro zona-, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 47,72, Indirizzo Via Garofani piano: n.14 piano: S1.

#### 1.2 Provenienza

Come punto 1.2 del Lotto 01.

#### 1.3 Verifica dati catastali in atti Box [C/6] Corpo A Lotto 02

Nell'incarico alla pagina 2 lettere B,b si legge:

“la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari”

I documenti di riferimento sono gli stessi indicati al punto 1.3 del Lotto 01.

Non presenti discrepanze tra dati catastali in atti e dati catastali del box indicati al punto 1.1.

#### 1.4 Conformità catastale Box [C/6] Corpo A Lotto 02

Confronto tra

- planimetria catastale box in data 28/05/1976, allegato 06, a pag.15 di Allegato Complessivo  
e

- planimetria box rilevata in data 17/06/2019, allegato 55, alla pag.166 di Allegato Complessivo.

Non presenti differenze.

Si dichiara la conformità catastale del Box [C/6]. Corpo A. Lotto 02.

### 2. LOTTO 02. ZONA

Il box [C/6], corpo A del Lotto 02, si trova nella stessa particella 459 del foglio 15 del corpo A del Lotto 01, abitazione [A/3].

Pertanto la zona del Lotto 02 è la stessa del Lotto 01.

### 3. LOTTO 02. STATO DI POSSESSO

Lotto 02. Corpo A. Box [C/6] al piano S1

Stato di possesso: libero.

Infatti:

Nel box presenti cose prive di titolo di occupazione perché:

3.1 il pignoramento Omissis avvenne in data 05/12/2017. Allegato 13;

3.2 il pignoramento Omissis avvenne in data 25/07/2018. Allegato 17;

3.3 non é stato prodotto contratto di locazione del box anteriore alle citate date di pignoramento;

3.4 comunicata, in data 06/02/2019, da Agenzia Entrate, inesistenza di contratto di locazione abitazione e box registrato dai debitori eseguiti . Allegato 29, a pag.77 di Allegato Complessivo.

Le “cose” presenti sono per esempio: bidoni cilindrici contenenti prima vernici, scatole di cartone, una bici giocattolo per bambini, pannelli di isolante, tavolinetto, suppellettili, scatole, giornali, ecc.

Riferimento Allegato 54, foto da 36 a 40, alle pagine da 163 a 164 di Allegato Complessivo.

### 4. LOTTO 02. VINCOLI E ONERI GIURIDICI. ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

Sono gli stessi riportati al capitolo 4 del Lotto 01.

### 5. LOTTO 02. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si riporta quanto segue.

#### 5.1 Lotto 02 Corpo A Box [C/6]. Ripartizione spese

Le spese Gestione Ordinaria relative ai boxes vengono ripartite secondo il numero di boxes posseduti da ciascun condomino.

#### 5.2 Lotto 02 Corpo A Box [C/6]. Spesa Gestione Ordinaria media tra 2017 e 2018

Gestione Ordinaria	Unità	Spesa unitaria	Spesa	Numero Allegato	pag. Allegato Complessivo
2017	1,0000	39,15 €	39,15 €	14	48
2018	1,0000	80,82 €	80,82 €	39	112
2017+2018			119,97 €		

Spesa Gestione Ordinaria media tra 2017 e 2018: 119,97:2

59,99 €

#### 5.3 Lotto 02 Corpo A Box [C/6]. Spese Gestione Ordinaria non pagate

Gestione Ordinaria 2017 + Gestione Ordinaria 2018. Spese non pagate

119,97 €

AVVERTENZA

Come Lotto 01.

#### 5.4 Incarico I, d) a pag.5 della nomina

#### 5.5 Lavori al verbale assemblea straordinaria del 15/09/2017

#### 5.6 Eternit nella copertura dell'edificio di via Garofani 14, Rozzano

Come agli stessi tre punti Lotto 01.

### 6. LOTTO 02. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Incarico,pag.3,B,f: “la continuità delle trascrizioni nel ventennio,...”

Come capitolo 6 del Lotto 01.

### 7. LOTTO 02. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E CONFORMITÀ EDILIZIA..

#### 7.1 Autorizzazioni edilizie

Come punto 7.1 del Lotto 01.

## **7.2 Conformità edilizia Box [C/6] Corpo A Lotto 02**

Confronto tra

planimetria edilizia del 1976, allegato 01, a pag. 3 di Allegato Complessivo

e

planimetria da rilievi in data 17/06/2019, allegato 55 alla pag.166 di Allegato Complessivo.

Non presenti differenze

Si dichiara la conformità edilizia del Box [C/6],Corpo A, Lotto 02.

## **8. LOTTO 02. DATI URBANISTICI E CONFORMITÀ URBANISTICA**

Si riporta quanto segue.

### **8.1 Piano di governo del territorio (PGT)**

### **8.2 Piano delle regole del PGT**

### **8.3 Altri dati urbanistici della zona**

Il box si trova nella stessa particella 459 del foglio 15 del corpo A, abitazione del Lotto 01.

Quindi come punti 8.1,8.2,8.3 del Lotto 01.

### **8.4 Conformità urbanistica Lotto 02**

Si dichiara la conformità urbanistica del Box [C/6], Corpo A, Lotto 02.

## **9. LOTTO 02. COMPLESSO EDILIZIO DI VIA GAROFANI 14**

Punti 9.1, 9.2, 9.4 come stessi punti del Lotto 01.

## **10. LOTTO 02. CORPO A BOX [C/6]. DESCRIZIONE**

Allegato 55, foto da 35 a 40, da pag. 163 a pag 165 di Allegato Complessivo.

### **10.1 Ubicazione**

Il box è ubicato nel piano seminterrato. Si trova a fine della rampa accesso ai box, primo a sinistra.

Contraddistinto col numero 5, anche nella planimetria boxes di cui allegato 01, a pag.3 di A.C.

Dalla planimetria box, allegato 55, a pag. 166 di Allegato complessivo:

10.2 Superficie calpestabile 16,20 mq

10.3 Superficie commerciale: 18,50 mq

Altezza interna: 2,36 m

### **10.4 Altri dati**

Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto tinteggiati.

Serranda basculante.

Impianto elettrico presente.

## **11. LOTTO 02. CORPO A BOX [C/6]. DATI PER VALUTAZIONE**

Nella valutazione del box si considera quanto di seguito indicato.

### **11.1 Ubicazione box**

### **11.2 Contesto edificio di via Garofani 14**

Come ai punti 12.1 e 12.2 stessi titoli del Lotto 01...

### **11.3 Stato attuale Box [C/6], del corpo A del Lotto 02.**

Opere sicuramente da effettuare:

- rimozione delle “cose” attualmente presenti indicate nello stato di possesso;
- completamento e ripristino dell’impianto elettrico esistente;
- modeste opere manutenzione tra le quali le tinteggiature.

### **11.4 Fonti di informazione**

11.4.1 Agenzia Entrate. OMI- Osservatorio Mercato Immobiliare.

Anno 2018-Semestre 2

Centrale/Lombardia, Liguria, Cooperazione.

Box Normale

Min 900 €/mq - Max 1200 €/mq

Allegato 18 a pag. 59 di Allegato Complessivo.

11.4.2 Agenzia Entrate. OMI- Osservatorio Mercato Immobiliare.

Anno 2018-Semestre 2

Periferica/Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto, Torriggio

Box Normale

Min 800 €/mq - Max 1000 €/mq

Allegato 19 a pag. 60 di Allegato Complessivo.

11.4.3 FIMAA Milano, Monza & Brianza. Semestre 2 del 2018

Allegato 33 a pag. 90 di Allegato Complessivo.

Boxes centro Prezzo a corpo

Min 17.000 €– Max 19.000 €

11.4.4 FIMAA Milano, Monza & Brianza. Semestre 2 del 2018

Allegato 33 a pag. 90 di Allegato Complessivo.

Boxes periferia Prezzo a corpo

Min 15.000 €– Max 16.000 €

11.4.5 Informazioni delle agenzie immobiliari

Le Agenzie sono le stesse del Lotto 01.

### 11.5 Quotazioni attribuibili al box in esame

Come prima scritto in via Garofani e in vie adiacenti, sono presenti case popolari.

Le quotazioni OMI zona centrale e zona periferica sono riferite a zone senza la presenza di case popolari.

Pertanto come le citate Agenzie hanno indicato, le quotazioni attribuibili al box di via Garofani 14, in considerazione di tale situazione, sono inferiori alle dette quotazioni OMI.

### 11.6 Valore di mercato

Come punto 12.8 del Lotto 01

### 11.7 Criterio di stima

Come punto 12.9 del Lotto 01

## 12. LOTTO 02. CORPO A BOX [C/6].VALUTAZIONI

In base a quanto nei capitoli precedenti, si espongono le stime e i dati di seguito indicati

### 12.1 Valutazione Box [C/6] in stato di fatto in cui si trova

Lotto	Tipologia	Superfici lorde mq	Coefficiente	Superfici equivalenti mq	Importo unitario €/mq	Importi
Lotto 02 Corpo A	Box [C/6]	18,5	1	18,5	500,00	9.250,00 €
Lotto 02 Corpo A	Box [C/6] in stato di fatto in cui si trova					9.250,00 €

### 12.2 Riepilogo valori

Lotto 02 Corpo A	Valore Box [C/6]	9.250,00 €
Lotto 02 Corpo A	Valore Accessori	0,00 €
Lotto 02 Corpo A	Valore complessivo intero	9.250,00 €
Lotto 02 Corpo A	Valore complessivo diritto e quota	9.250,00 €

### 12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 02 Corpo A	Riduzione del valore del 5 %,dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disposizione G.E.	-462,50 €
Lotto 02 Corpo A	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-119,17 €
Lotto 02 Corpo A	Spesa regolarizzazione catastale, edilizia, urbanistica	0,00 €
Lotto 02 Corpo A	Costo di cancellazione delle tre formalità presenti Valutati in Lotto 01. Corpo A. Abitazione	0,00 €
Lotto 02 Corpo A	Abitazione [A/3] ed accessori in stato di fatto in cui si trovano al netto adeguamenti e correzioni della stima	8.668,33 €

### 12.4 Prezzi base d'asta del Lotto

Lotto 02 Corpo A	Prezzo di vendita Box [C/6] nello stato di "libero"	8.668,33 €
Lotto 02 Corpo A	Prezzo di vendita Box [C/6] nello stato di "occupato"	6.501,25 €

## ALLEGATI

- 0) Nota consultazione allegati
- 1) Piante boxes e cantine
- 2) Sezione edificio
- 3) Piano tipo da 1 a 6
- 4) Autorizzazioni edilizie e abitabilità
- 5) Planimetria catastale Abitazione e cantina. Data 28/05/1976
- 6) Planimetria catastale box. Data 28/05/1976
- 7) Regolamento di condominio
- 8) Rogito notaio Orru. Omissis rep.20134 del 3/3/2008
- 9) Ipoteca volontaria iscritta il 19/03/2008
- 10) PGT Tavola Via Garofani e art.25 Burl in data 13.03.2013
- 11) Verbale lampione,buche... in data 15/09/17
- 12) ICT Genesis. Verbale verifica DPR 462-01.In data 18/09/2017
- 13) Pignoramento Omissis trascritto il 05/12/2017
- 14) Riparto Consuntivo G. O. 2017 in data 08/03/2018
- 15) La Prevenzione. Estintori e idranti. Fattura 923 in data 01/07/2018
- 16) CRC.Ascensori.Fattura F1-04897 in data 02/07/2018
- 17) Pignoramento Condominio trascritto il 25/07/2018
- 18) OMI. Centrale /Lombardia, Liguria, Cooperazione.2018-semester 2 al 31/12/18
- 19) OMI. Periferica/Valleombrosa, Quinto Stampi,Pontese.2018-semester 2 al 31/12/18
- 20) Riunione RG 1633-2017 con RG 1543-2019 in data 08/01/2019
- 21) Borsino Immobiliare. Zone centrali, semicentrali 2019
- 22) Borsino Immobiliare Rozzano. Abitazioni da ristrutturare. Fascie. 2019
- 23) CTU. Raccomandata 1 a Omissis e ricevuta € 12,50 del 21/01/2019
- 24) CTU. Avviso sopraluogo a occupante e parti. Ricevuta € 19,80.In data 24/01/2019
- 25) Planimetrie abitazione e cantine da rilievi del 29/01/2019
- 26) Estratto di mappa particella 459 del foglio 15 in data 31/01/2019
- 27) Visura catastale storica abitazione e cantina in data 31/01/2019
- 28) Visura catastale storica box in data 31/01/2019
- 29) Agenzia Entrate. Assenza contratto locazione in data 06/02/2019
- 30) CTU a custode Omissis. Affitto a Omissis. In data 15/2/19
- 31) Opera extra quadro manovra ascensore 2018. Invio del 19/02/2019
- 32) Amministrazione Omissis. Millesimi, spese stabile. Risposte ad esperto del 19/2/2019
- 33) Prezzi FIMAA, Semestre 2 del 2018, inviati in data 21/02/2019
- 34) Conservatoria spesa ipoteca e pignoramento € 8,00. In data 27/02/2019
- 35) Borsino immobiliare. 5% riscaldamento autonomo. In data 28/02/2019
- 36) Stradario e foto da satellite. In data 19/03/2019
- 37) Aler.Case popolari Rozzano inviato il 19/3/2019
- 38) Condominio. Rendiconto consuntivo. In data 21/3/2019
- 39) Condominio. Riparto consuntivo.In data 21/3/2019
- 40) CTU a Omissis. Contatti Omissis, box. In data 27/03/2019



- 41) Omissis. Rinuncia a custodia in data 9/4/2019
- 42) CTU.Pec Omissis indirizzi esegutati. Data 9/4/2019
- 43) CTU. Deposito Quadra richiesta accesso forzato box in data 15/4/2019
- 44) Giudice. Sivag verifica possibilità accesso. In data 03/05/2019
- 45) Sivag Omissis solo verifica accesso .In data 8/5/2019
- 46) Sivag Omissis. Avviso sul box in data 8/5/2019
- 47) Sivag Omissis. Nessuna risposta esegutati. In data 9/5/2019
- 48) Richiesta di proroga in data 09/05/2019
- 49) Invio ai creditori ordinanza Giudice 3-5-19 e note Sivag. In data 13/5/2019
- 50) Comune Rozzano.Cdu.Pagamento 13,33 €.Bollo 16€.In data 13/5/2019
- 51) Giudice. Rinvio udienza al 29/10/2019 in data 14/05/2019
- 52) CTU Pec a Omissis. Copertura eternit in data 12-06-2019
- 53) CTU a Omissis Sivag. Accessi box e appartamento in data 12-6-2019
- 54) Foto in date 29/01,14/06,17/06 e 18/06 del 2019
- 55) CTU. Planimetria box da rilievo in data 17-06-2019
- 56) CTU. Ispezioni ipotecarie abitazione e box
- 57) CTU. Attestato invio Rapporto di valutazione ai 2 creditori precedenti e 4 esegutati

Milano 04.07.2019

Dott. Ing. Sebastiano Leo

Albo dei Consulenti del Tribunale n.7806

